



**Murten
Morat**

Ortsplanung – Sektor Salvenach

S-N 2

Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement

März 2021

1. Auflage



**Murten
Morat**

Der Gemeinderat
Le Conseil communal

Gemeindebaureglement (GBR)

Sektor Salvenach

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| I. | Allgemeine Bestimmungen | 4 |
| Art. 1 | Zweck | 4 |
| Art. 2 | Rechtliche Grundlagen | 4 |
| Art. 3 | Rechtsnatur | 4 |
| Art. 4 | Anwendungsbereich | 5 |
| Art. 5 | Abweichungen | 5 |
| II. | Zonenplanvorschriften | 6 |
| A. | Allgemeine Vorschriften | 6 |
| Art. 6 | Zonenarten | 6 |
| Art. 7 | Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals | 6 |
| Art. 8 | Geschützte Bauten | 7 |
| Art. 9 | Archäologischer Perimeter | 11 |
| Art. 10 | Historische Verkehrswege | 11 |
| Art. 11 | Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen | 11 |
| Art. 12 | Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer) | 12 |
| Art. 13 | Grundwasserschutzzonen | 12 |
| Art. 14 | Belastete Standorte | 13 |
| Art. 15 | Naturgefahren | 13 |
| B. | Spezielle Zonenvorschriften | 15 |
| Art. 16 | Kernzone III (KZ III) | 15 |
| Art. 17 | Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III) | 16 |
| Art. 18 | Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I) | 17 |
| Art. 19 | Spezialzone Gartencenter (SPG) | 18 |
| Art. 20 | Schutzperimeter | 19 |
| Art. 21 | Schutzperimeter 4 (SP 4) | 19 |
| Art. 22 | Schutzperimeter 10 (SP 10) | 19 |
| Art. 23 | Schutzperimeter 11 (SP 11) | 22 |
| Art. 24 | Landwirtschaftszone (LWZ) | 22 |
| Art. 25 | Waldareal (W) | 22 |
| III. | Baupolizeiliche und andere Vorschriften | 23 |
| Art. 26 | Gestaltung von Bauten | 23 |

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 27 | Dachlukarnen | 23 |
| Art. 28 | Aussenraumgestaltung | 23 |
| Art. 29 | Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen | 23 |
| Art. 30 | Parkierung | 24 |
| Art. 31 | Eingliederung von Solarenergieanlagen | 24 |
| IV. | Verfahren und Strafbestimmungen | 25 |
| Art. 32 | Expertisen | 25 |
| Art. 33 | Gebühren | 25 |
| Art. 34 | Widerhandlungen | 25 |
| V. | Schlussbestimmungen | 25 |
| Art. 35 | Inkrafttreten | 25 |
| VI. | Anhang | 26 |
| A1 | Abkürzungsverzeichnis | 26 |
| A2 | Liste der geschützten Kulturgüter | 27 |
| A3 | Liste der einheimischen Heckenpflanzen | 28 |

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes, Sektor Salvenach und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden, Anlagen und Landschaften fest. Es bezweckt eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde. Das Reglement bildet mit den Nutzungsplänen die bau- und planungsrechtliche Grundordnung.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

¹ Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden

- das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG),
- das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR),
- das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG),
- das Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993 (ARKGSG),
- das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG),
- das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (NatG),

und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

² Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- a) dem Gemeinderichtplan:
- b) den folgenden Nutzungsplänen:
 - Zonennutzungsplan
- c) dem Gemeindebaureglement
- d) den Erläuterungsberichten
- e) den Inventaren.

Art. 3 Rechtsnatur

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 Abs. 1 RPBG).

² Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das Gemeindegebiet Murten, Sektor Salvenach Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten und Anlagen anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Abweichungen können gemäss den Voraussetzungen von Art. 147 ff. RPBG und Art. 101 ff. RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II. Zonenplanvorschriften

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Zonenarten

¹ Der Zonennutzungsplan Siedlung umfasst folgende Zonenarten:

- a) Kernzone III (KZ III)
- b) Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III)
- c) Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)
- d) Spezialzone Gartencenter, (SPG)
- e) Landwirtschaftszone (LWZ)

² Die speziellen Zonenvorschriften sind im zweiten Teil dieses Reglements aufgeführt.

Art. 7 Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ **Ausserhalb der Bauzone** sind alle Gehölze ausserhalb des Waldareals (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen), welche standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, durch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt.

In der Bauzone sind die Gehölze ausserhalb des Waldareals, welche in ZNP eingetragen sind, geschützt. Entsprechend Art. 22 NatG bedarf jede Entfernung eines geschützten Gehölzes ausserhalb des Waldareals vorgängig einer Ausnahme von den Schutzbestimmungen für Gehölze ausserhalb des Waldareals. Das Gesuch zur Ausnahme, welches eine Ersatzmassnahme beinhalten muss, ist an die Gemeinde zu richten. Der regelmässige Unterhalt der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals benötigt keine Ausnahme von den Sonderbestimmungen.

² Die geschützten Naturobjekte dürfen weder entfernt noch beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Bei geschützten Bäumen ist das Kappen der Kronen nicht erlaubt. Geschützte Hecken dürfen maximal zur Hälfte im gleichen Winterhalbjahr gestutzt werden. Das Ausbringen von Kunst- und Hofdünger sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind auf geschützten Feuchtwiesen und Trockenstandorten untersagt. Letztere Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden, vorausgesetzt die Nutzung erfolgt nach den Kriterien der Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung (DVZ) vom 23. Oktober 2013.

³ Wo geschützte Naturobjekte wegen Schadhaftheit, aus Sicherheitsgründen oder wegen übergeordneten Interessen entfernt oder durch Naturereignisse zerstört werden, müssen an gleicher Stelle oder gleichwertigem Standort Ersatzmassnahmen getroffen werden. Die Ersatzelemente sind ebenfalls geschützt.

⁴ Bei Ausnahmefällen in denen kein Realersatz geleistet werden kann, muss der Gesuchsteller der Gemeinde einen finanziellen Ersatz leisten (Art. 20 NatG). Gemäss Art. 49 NatG muss dieser finanzielle Ersatz für die Finanzierung von Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft eingesetzt werden. Der Betrag muss für zusätzliche Massnahmen eingesetzt werden, die in Ergänzung zu den im Rahmen des ordentlichen Voranschlags beschlossenen Massnahmen durchgeführt werden.

Art. 8 Geschützte Bauten

Definition

¹ Gebäude, die im Sinn von Art. 3 KGSG von Bedeutung sind, werden unter Schutz gestellt. Diese Gebäude sind im Zonennutzungsplan Siedlung bezeichnet. Im Anhang ist die Liste der geschützten Gebäude mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt.

Allgemeiner Schutzzumfang

² Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen, Elemente, gegebenenfalls die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und innere Elemente sind in drei Kategorien definiert.

a) Schutzkategorie 3: Der Schutzzumfang enthält

- die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung),
- die innere Tragkonstruktion,
- die allgemeine Anordnung des Grundrisses
- den Standort und das gesamte Objekt

b) Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich

- die Elemente des Fassadenschmucks,
- die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.

c) Schutzkategorie 1: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich

- einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor usw.)

Vorschriften der Kategorie 3

³ Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

- An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
- Bestehende Bauten können nur unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
 - Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.

- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Diese darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

b) Fassaden

- Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche in der Gesamtfläche.
- Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
 - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
 - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass der Eingriff als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt.
- Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:
 - Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

c) Dächer:

- Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

- Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.
- Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:
 - Öffnungen sind bei bäuerlicher Architektur vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Abs. 3 Bst b) eingehalten sind.
 - Falls die Öffnungen gemäss Abs. 3 Bst. b) nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden 'Gebäudetypus' zu orientieren.
 - Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der obersten Schicht des Daches bündig.
 - Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf - in der Ansicht gemessen - 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
 - Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
 - Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d) Konstruktive Elemente:

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Zustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

e) Grundriss:

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

f) Materialien:

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Daches ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Vorschriften der Kategorie 2

4 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2:

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3
- b) Elemente des Aussenschmucks:

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen

- c) Innenausbau:

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Vorschriften der Kategorie 1

5 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1:

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 2 und 3
- b) Verkleidung und Innendekoration:

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Aussengestaltung

⁶ Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang - unabhängig der Schutzkategorie - gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.

Verfahren

⁷ Der Gesuchsteller kann bei der Gemeinde eine kommunale, informative Bauvoranfrage einreichen.

- a) Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.
- b) Sondierungen und Dokumentation:

Vor Ausführung der Arbeiten können das Amt für Kulturgüter und das Amt für Archäologie Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten von den Ämtern getragen. Falls nötig, verfassen sie eine historische Dokumentation.

c) Änderung der Schutzkategorie:

Aufgrund der Ergebnisse, der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes geändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

Abweichung

⁸ Abweichungen von den Spezialvorschriften sind möglich, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes im Sinne des Kulturgüterschutzes dienen.

Art. 9 Archäologischer Perimeter

Innerhalb der archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie (AAFR) Kontakt auf. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 10 Historische Verkehrswege*Schutzumfang*

¹ In den Zonennutzungsplänen sind alle geschützten historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt.

Schutzkategorie 2 (historischer Verlauf mit Substanz):

- den historischen Verlauf,
- die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- die Böschungen und die Gräben, sowie
- das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.).

Unterhalt

² Der Unterhalt der historischen Verkehrswege muss nach fachmännischer Art ausgeübt werden, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewährleisten.

Verfahren

³ Für bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen muss vor einreichen des Baugesuchs mit dem Amt für Kulturgüter und dem Amt für Archäologie Kontakt aufgenommen werden.

Art. 11 Abstände zu Strassen, Wald, Hecken und Bäumen*Strassenabstände*

¹ Für den Abstand zu Strassen gelten ohne spezielle Regelung gemäss Art. 134 RPBG grundsätzlich die Bauabstände gemäss Art. 115 ff. StrG.

Waldabstand

² Der Abstand einer Baute zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

Abstände zu Wald und zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals (Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen)

³ Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals gelten je nach Zone die folgenden Werte:

| Bauwerk | Zone | Niederhecke | Hochhecke | Baum |
|---|------|-------------|-----------|----------|
| Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung | BZ | 2.5 m | 5 m | hKB |
| | LWZ | 4 m | 5 m | hKB |
| Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser | BZ | 4 m | 7 m | hKB + 5m |
| | LWZ | 15 m | 15 m | 20 m |
| Geringfügige Hochbauten mit Fundament | BZ | 4 m | 7 m | hKB |
| | LWZ | 15 m | 15 m | 20 m |
| Geringfügige Hochbauten ohne Fundament | BZ | 4 m | 5 m | 5 m |
| | LWZ | 4 m | 5 m | 5 m |
| Versiegelte Wege und Plätze | BZ | 4 m | 7 m | hKB |
| | LWZ | 15 m | 15 m | 20 m |
| Unversiegelte Wege und Plätze | BZ | 4 m | 5 m | 5 m |
| | LWZ | 15 m | 15 m | 20 m |
| Strassen | BZ | 4 m | 7 m | hKB |
| | LWZ | 15 m | 15 m | 20 m |
| Kanalisations und Leitungen | BZ | 4 m | 5 m | hKB |
| | LWZ | 4 m | 5 m | hKB |

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m

Art. 12 Raumbedarf der Gewässer (See und Fliessgewässer)

¹ Der Raumbedarf der Gewässer ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie die Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken notwendig.

² Innerhalb des Raumbedarfs dürfen keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege erlaubt.

³ Bauprojekte oder Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

⁴ Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers (offen oder eingedolt) nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

Art. 13 Grundwasserschutzzonen

In den Grundwasserschutzzonen werden der genehmigte Plan und das dazugehörige Reglement angewendet.

Art. 14 Belastete Standorte

¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind. Diese Daten können sich jederzeit ändern. Ob die Parzelle von einem belasteten Standort betroffen ist, kann im kantonalen Geoportal abgefragt werden ([www.geo.fr.ch/Thema: Umwelt/belastete Standorte](http://www.geo.fr.ch/Thema:Umwelt/belasteteStandorte)).

Untersuchungsbedürftige Standorte

² Vor jeglichen Neu- und Umbauvorhaben ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

Art. 15 Naturgefahren

Grundlagen

¹ Der Zonennutzungsplan und die Gefahrenkarte bezeichnen Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften werden im vorliegenden Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen,

- a) in denen sich zahlreiche Personen aufhalten;
- b) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können;
- c) die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

Allgemeine Massnahmen

² Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone

- a) muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden und
- b) können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Zone mit mittlerer Gefährdung

³ Die Zone mittlerer Gefährdung ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist das Bauen, mit Ausnahme von sensiblen Objekten, mit folgenden Auflagen erlaubt:

- a) Es sind Bau- und Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- b) Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

*Gefahrenhinweiszone
(Wasser und Bodenin-
stabilitäten)*

⁴ Die Gefahrenhinweiszone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

*Zone mit geringer Ge-
fährdung*

⁵ Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiterbestehen sowie die Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretens-Wahrscheinlichkeit.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls können sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zugehörigen Dienststellen festgelegt werden.

B. Spezielle Zonenvorschriften**Art. 16 Kernzone III (KZ III)**

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-------------|-------|----------------------|-----------|--------------------------|------|-----------------|-------------------|---------------|---|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----|
| <i>Zweck</i> | ¹ Diese Zone soll in ihrer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungs- und Baustruktur erhalten bleiben. Bestehende Gebäude sollen in ihrem vorhandenen Volumen auch für nicht landwirtschaftliche Zwecke, vor allem für das Wohnen genutzt werden können. Industriebauten, emissionsbehaftete Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen. | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Nutzung</i> | ² Zugelassen sind landwirtschaftliche Bauten, ihnen zugeordnete Gewerbebetriebe (Käserei, Schmiede, landwirtschaftliche Maschinen usw.), Dienstleistungsbetriebe (Ladengeschäfte, Büro, Gastgewerbe) und die dazugehörigen Wohnungen sowie freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR. | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Bauvorschriften</i> | ³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: <table><tr><td>a) Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>b) Überbauungsziffer</td><td>max. 0.40</td></tr><tr><td>c) Geschossflächenziffer</td><td>0.80</td></tr><tr><td>d) Grenzabstand</td><td>h/2, mind. 4.00 m</td></tr><tr><td>e) Gesamthöhe</td><td>h max. 10.00 m Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen h laut Bst. e) abgewichen werden.</td></tr><tr><td>f) Geschossanzahl</td><td>max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss</td></tr><tr><td>g) Empfindlichkeitsstufe</td><td>III</td></tr></table> | a) Bauweise | offen | b) Überbauungsziffer | max. 0.40 | c) Geschossflächenziffer | 0.80 | d) Grenzabstand | h/2, mind. 4.00 m | e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen h laut Bst. e) abgewichen werden. | f) Geschossanzahl | max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss | g) Empfindlichkeitsstufe | III |
| a) Bauweise | offen | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.40 | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Geschossflächenziffer | 0.80 | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Grenzabstand | h/2, mind. 4.00 m | | | | | | | | | | | | | | |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m Bei betriebsbedingten Mehrhöhen für landwirtschaftliche Bauten kann von der maximalen h laut Bst. e) abgewichen werden. | | | | | | | | | | | | | | |
| f) Geschossanzahl | max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss | | | | | | | | | | | | | | |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Geschütztes Ortsbild</i> | ⁴ Das schützenswerte Ortsbild von Salvenach ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert. | | | | | | | | | | | | | | |

Art. 17 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte III (WS III)*Zweck*

¹ Es handelt sich um Zonen mit älterer Bausubstanz.

Nutzung

² Überwiegend: freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen sofern sie sich innerhalb der Wohngebäude befinden und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.

Bauvorschriften

³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser max. 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser |
| c) Geschossflächenziffer | 0.60 |
| d) Grenzabstand | min. 5.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II |

Besondere Vorschriften

⁴ Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächer zu versehen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind andere Dachmaterialien sowie Flach- und Pultdächer erlaubt, sofern sie sich farblich und architektonisch eingliedern.

Die erste Bautiefe entlang der Kantonalstrasse ist mit dem Schutzperimeter 11 (SP 11) überlagert (ES III).

Art. 18 Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I)

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-------------|----------|----------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|---------------|---------------|-------------------|------------------|--------------------------|-----|
| <i>Zweck</i> | ¹ Es handelt sich um Zonen, in denen Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse sowie Gebäude, die für die Öffentlichkeit von bedeutendem Interesse sind. | | | | | | | | | | | | |
| <i>Nutzung</i> | ² Öffentliche Gebäude und zugehörige Anlagen sowie private Gebäude und Anlagen, welche einem besonderen öffentlichen Interesse gemäss Art. 55 RPBG entsprechen (Schulen, Kirchen, Spitäler, Museen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime, Parkhäuser und Parkplätze für öffentliche Infrastrukturen, Friedhöfe, Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder usw.), sind zugelassen. <table><tr><td>Sektor A</td><td>Friedhof</td></tr><tr><td>Sektor B</td><td>Schule und Sportplatz</td></tr><tr><td>Sektor C</td><td>Öffentlicher Dorfplatz</td></tr></table> | Sektor A | Friedhof | Sektor B | Schule und Sportplatz | Sektor C | Öffentlicher Dorfplatz | | | | | | |
| Sektor A | Friedhof | | | | | | | | | | | | |
| Sektor B | Schule und Sportplatz | | | | | | | | | | | | |
| Sektor C | Öffentlicher Dorfplatz | | | | | | | | | | | | |
| <i>Bauvorschriften</i> | ³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar: <table><tr><td>a) Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>b) Überbauungsziffer</td><td>max. 0.50</td></tr><tr><td>c) Grenzabstand</td><td>h/2, min. 4.00 m</td></tr><tr><td>d) Gesamthöhe</td><td>h max. 9.00 m</td></tr><tr><td>e) Geschossanzahl</td><td>frei innerhalb h</td></tr><tr><td>f) Empfindlichkeitsstufe</td><td>III</td></tr></table> | a) Bauweise | offen | b) Überbauungsziffer | max. 0.50 | c) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m | d) Gesamthöhe | h max. 9.00 m | e) Geschossanzahl | frei innerhalb h | f) Empfindlichkeitsstufe | III |
| a) Bauweise | offen | | | | | | | | | | | | |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.50 | | | | | | | | | | | | |
| c) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m | | | | | | | | | | | | |
| d) Gesamthöhe | h max. 9.00 m | | | | | | | | | | | | |
| e) Geschossanzahl | frei innerhalb h | | | | | | | | | | | | |
| f) Empfindlichkeitsstufe | III | | | | | | | | | | | | |
| <i>Geschütztes Ortsbild</i> | ⁴ Das schützenswerte Ortsbild von Salvenach ist mit dem Schutzperimeter 10 (SP 10) überlagert. | | | | | | | | | | | | |

Art. 19 Spezialzone Gartencenter (SPG)*Zweck*

¹ Diese Zone ist für ein Gartencenter bestimmt.

Nutzung

² Es sind Bauten und Anlagen zur Herstellung, insbesondere zur Aufzucht von Pflanzen in gedeckter und freier Haltung, für den Handel und zur Lagerung von Produkten des Gartenbaus, sowie der Garten- und Innenraumgestaltung zugelassen. Des Weiteren erlaubt sind Bauten und Anlagen zum Verkauf, zur Lagerung und Ausstellung von Geräten und Einrichtungen, welche der Pflege und Gestaltung von Gartenanlagen dienen.

³ Ein dem Gartencenter angegliederten und untergeordnetem Restaurationsbetrieb mit max. 20 Sitzplätzen ist zugelassen.

⁴ Wohnungen sind nur für das an diesem Standort betriebsnotwendige Personal zugelassen.

Bauvorschriften

⁵ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Bauweise | offen |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.40 |
| c) Baumassenziffer | max. 5 m ³ /m ² anrechenbarer Parzellenfläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse) |
| d) Grenzabstand | h/2, min. 4.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.00 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III |

Besondere Vorschriften

⁶ Die Bauten und Anlagen haben sich in der Bauart, Volumen, Dachform und Gliederung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung dem bestehenden Dorfbild anzupassen.

⁷ Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Kulturen zu speichern. Das Speichervolumen für das Regenwasser wird im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs festgelegt, beträgt aber min. 3'000 m³. Der Überlauf ist auf der Parzelle versickern zu lassen.

⁸ Im Bereich der Produktions- und Grünfläche sind keine festen Hochbauten zugelassen ausgenommen Folienhäuser oder Gewächshäuser mit Punktfundamenten und einem Teich als Regenwassersammler für die Bewässerung der Pflanzen. Falls dieser Bereich nicht mehr für das Gartencenter benötigt wird, ist diese Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

Art. 20 Schutzperimeter*Zweck*

¹ Der Schutzperimeter 4 und 10 (SP 4 + 10) hat den Zweck, die unmittelbare Umgebung des Dorfes vor störenden Eingriffen zu schützen. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft.

Überlagerung von Schutzperimeter und gestalterische Grundsätze

² Überlagerung und gestalterische Grundsätze

- a) Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen.
- b) In den Schutzperimetern zugelassene Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR). Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten welche diese Anforderungen nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- c) Durch die Baukörper von Neu-, An- und Umbauten und Kleinbauten sowie deren Platzierung muss sichergestellt werden, dass die natürliche Topographie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Platzierung, Gestaltung, Material und Farben müssen auf diese geschützten Kulturgüter abgestimmt sein, sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen.

Verfahren

³ Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.

Art. 21 Schutzperimeter 4 (SP 4)

¹ In diesem Perimeter sind keine Hochbauten zugelassen.

² Für die Einrichtung einer Aussenanlage eines Pferdearbeitsplatzes können in bescheidenem Masse Veränderungen auf dem Gelände vorgenommen werden. Diese müssen sich in Bezug auf Material und Form in das Ortsbild integrieren. Eine mögliche Einfriedung ist aus einheimischen Pflanzen zu erstellen und der Pferdezaun ist aus Holz zu bauen.

*Salvenach***Art. 22 Schutzperimeter 10 (SP 10)***Ziel*

¹ Der Schutzperimeter hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart der schützenswerten Ortsbilder zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains. Die Eigenart dieser Elemente ist nach Möglichkeit zu erhalten.

*Besondere Vorschriften
für die Erweiterung von
bestehenden Bauten*

2 Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind:

a) Fassaden:

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

b) Neue Öffnungen:

Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:

- alte, geschlossene Öffnungen können wieder geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollten sich von den originalen Öffnungen unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff erkennbar bleiben.

c) Dächer:

Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.

- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden.
- Auskragung und Form der Vordächer sind weitgehend zu erhalten.
- Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen und müssen mit dem Dach eine Ebene bilden.

d) Baumaterialien und Farben:

- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen.
- Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals mit einem gleichwertigen Material auszuführen.
- Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten.
- Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Voransicht vorzulegen.

Erweiterungen

³ Bestehende Gebäude können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

- a) Die Erweiterung hat auf bemerkenswerte Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- b) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein.

Bebauungsmöglichkeiten in Salvenach

⁴ Neubauten innerhalb des Schutzperimeters 10 sind in Salvenach nur auf im Zonennutzungsplan bezeichneten Flächen möglich.

Neubauten

⁵ Neubauten können unter folgenden Bedingungen bewilligt werden:

- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten:

Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.

- b) Baukörper:

Form und Proportionen der Baukörper haben sich in die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betreffen.

- c) Fassaden:

Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäuden passen.

- d) Baumaterialien und Farben:

Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.

- e) Dächer:

Die Firstrichtung und die Dachneigung sind den benachbarten, für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden, anzupassen

- f) Gebäudehöhe:

Die Gesamthöhe sowie die Höhe der Fassade dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden nicht überschreiten.

Aussenräume ⁶ Die Aussenraumgestaltung muss folgenden Vorschriften entsprechen:

- a) Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich Struktur und Eigenart des Ortsbildes und sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- b) Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszuführen.

Abweichungen ⁷ Abweichungen von den Spezialvorschriften können im Rahmen des übergeordneten Rechts zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Art. 23 Schutzperimeter 11 (SP 11)

In diesem Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Landwirtschaftszone (LWZ)

Umfang ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Bauten ² Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

Sonderbewilligung ³ Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion. Das Vorprüfungsverfahren wird empfohlen.

Art. 25 Waldareal (W)

Der Abstand einer Baute zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand nach der Forstgesetzgebung bestimmt.

III. Baupolizeiliche und andere Vorschriften

Art. 26 Gestaltung von Bauten

¹ Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 84 und 85 RPBR sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 RPBR).

² Rechtzeitig vor der Ausführung sind die Fassaden- und Dachmaterialien zu bemustern. Grelle Farben sind nicht zugelassen, Pastellfarbtöne und Erdfarben werden empfohlen.

³ Der Gemeinderat kann bei Bedarf einen Ausschuss für Baugestaltung ernennen, welcher die Bauwilligen und/oder die Gemeindebehörden in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus drei, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten.

Art. 27 Dachlukarnen

¹ Als Dachlukarnen versteht man alle Öffnungen im Dach gemäss Art. 65 Abs. 1 RPBR. Dachlukarnen sind harmonisch in eine Dachfläche zu integrieren. Die Summe der Frontflächen darf 1/5 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachflächen nicht übersteigen. Der First der Dachlukarnen muss jeweils merklich unter dem First des Hauptdaches liegen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen anderer Zonen, die von diesem Artikel abweichende Bestimmungen für Dachlukarnen vorsehen.

Art. 28 Aussenraumgestaltung

Nicht bebaute Flächen

¹ Zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Siedlungsbereiches sind die nicht bebauten Grundstücksflächen angemessen zu begrünen. Der bestehende Baum- oder Heckenbestand ist soweit als möglich zu erhalten oder durch Wiederanpflanzung zu ersetzen.

Spiel- und Erholungsflächen

² Für die Errichtung von Spiel- und Erholungsplätzen ist Art. 63 RPBR anwendbar.

Art. 29 Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen

¹ Entlang der Strassen müssen Mauern, Einfriedungen, Bäume und Hecken Art. 93a ff. StrG entsprechen.

² Entlang von Fuss- und Velowegen beträgt die Distanz von Mauern und Einfriedungen mindestens 75 cm.

³ Jede Bauparzelle ist gegen Strassen, Wege und öffentliche Plätze mit einer Bordüre zu versehen.

Art. 30 Parkierung

- Erforderliche Parkplätze* 1 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenwagen die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 281 von 2013 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.
- Lage der Abstellplätze* 2 Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück in nützlicher Distanz zu erstellen.
- Gestaltung* 3 Parkplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen des Strassengesetzes StrG, Art. 61 f. RPBR und die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Parkplätze dürfen die übrigen baupolizeilichen und planungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften im Interesse des Schutzes der Wohnumgebung sowie des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzen.
- Sicherstellung der Benutzbarkeit* 4 Parkplätze dürfen nur gemäss ihrer Bestimmung verwendet werden. Eine dauernde Zweckentfremdung der Parkplätze ist untersagt.
- Ersatzabgaben Parkplätze Personenwagen* 5 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Parkplätze weder auf seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe erhoben.
- Die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben werden im Reglement betreffend Ersatzabgaben (genehmigt 22. Mai 2013) festgelegt.
- Fahrräder* 6 Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 „Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zu berechnen.
- Ersatzabgaben Abstellplätze Fahrräder* 7 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Veloabstellplätze weder auf seinem Grundstück noch in nützlicher Distanz bauen und ist der Anschluss an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, verfügt die Baubehörde die Bezahlung einer Ersatzabgabe.
- Die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben werden im Reglement betreffend Ersatzabgaben (genehmigt 22. Mai 2013) festgelegt.

Art. 31 Eingliederung von Solarenergieanlagen

Das Verfahren für Solaranlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

IV. Verfahren und Strafbestimmungen

Art. 32 Expertisen

Die Gemeinde ist berechtigt zur Überprüfung von Baugesuchen und Detailbebauungsplänen Fachkräfte beizuziehen. Die Gesuchsteller werden vorgängig über dieses Vorgehen orientiert.

Art. 33 Gebühren

Für das Prüfen der Baugesuche und Detailbebauungspläne, die Überwachung der Bauten sowie baupolizeiliche Interventionen hat der Gesuchsteller an die Gemeinde jeweils eine Gebühr gemäss dem „Reglement über Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen“ vom 15. Oktober 2019 zu entrichten.

Art. 34 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

V. Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Vom Gemeinderat der Stadt Murten angenommen am

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtschreiber

Petra Schlüchter

Bruno Bandi

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am

Der Staatsrat

Jean-François Steiert

VI. Anhang**A1 Abkürzungsverzeichnis**

| | |
|--------|--|
| AAFR | Amt für Archäologie |
| AltIV | Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund) |
| ARKGSG | Ausführungsreglement über den Schutz der Kulturgüter vom 17. August 1993 |
| DVZ | Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 |
| ES | Empfindlichkeitsstufe |
| GBR | Gemeindebaureglement |
| GFZ | Geschossflächenziffer |
| h | Gesamthöhe |
| IVS | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |
| KZ | Kernzone |
| KGSG | Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 |
| LWZ | Landwirtschaftszone |
| NatG | Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 |
| RPBG | kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 |
| RPBR | kantonales Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz |
| RUBD | Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg |
| SP | Schutzperimeter |
| SPG | Spezialzone Gartencenter |
| StrG | Strassengesetz vom 15.12.1967 |
| ÜZ | Überbauungsziffer |
| VSS | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |
| W | Waldareal |
| WS | Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte |
| ZAI | Zone von allgemeinem Interesse |
| ZNP | Zonennutzungsplan |

A2 Liste der geschützten Kulturgüter

| Strasse / Ortsbezeichnung | Geb. Nr. | Objekt | Parz. | Schutz-kategorie |
|---------------------------|----------|------------------------------|---------|------------------|
| Beingässli | 0 | Grenzstein (2577925/1195766) | 417 | 3 |
| Beingässli | 6e | Transformatorstation | 417 | 3 |
| Brüel | 0 | Brunnen | 76 | 3 |
| Gruse | 14 | Bauernhaus | 46 | 2 |
| Güggugässli | 2 | Bauernhaus | 40 | 3 |
| Güggugässli | 3 | Bauernhaus | 31 | 3 |
| Güggugässli | 9 | Bauernhaus | 30 | 2 |
| Hauptstrasse | 0 | Grenzstein (2577878/1195914) | 2 | 3 |
| Hauptstrasse | 0 | Grenzstein (2577932/1195861) | 38 | 3 |
| Hauptstrasse | 50 | Bauernhaus | 99 | 2 |
| Hauptstrasse | 70 | Bauernhaus | 2 | 2 |
| Hauptstrasse | 76 | Bauernhaus | 3 | 2 |
| Hauptstrasse | 81 | Schulhaus | 41 | 1 |
| Hauptstrasse | 82 | Wohn- und Geschäftshaus | 6 | 3 |
| Hauptstrasse | 85 | Wohnhaus | 42 | 3 |
| Hauptstrasse | 86 | Neues Schulhaus | 7 | 2 |
| Hauptstrasse | 86a | Brunnen | 7 | 3 |
| Hauptstrasse | 90 | Bauernhaus | 11 | 3 |
| Hauptstrasse | 91 | Bauernhaus | 15 | 2 |
| Hauptstrasse | 98 | Bauernhaus | 12 | 2 |
| Hauptstrasse | 100 | Bauernhaus | 502 | 2 |
| Hauptstrasse | 103 | Bauernhaus | 20 | 3 |
| Hintere Dorfstrasse | 42 | Bauernhaus | 17 | 3 |
| Maedergässli | 2 | Wirtschaft zum Taler | 53 | 2 |
| Maedergässli | 4 | Wohnhaus | 55 | 2 |
| Merzeli | 8 | Bauernhaus | 70 | 3 |
| Merzeli | 15 | Bauernhaus | 63 | 2 |
| Merzeli | 22 | Bauernhaus | 72 | 2 |
| Merzeli | 34 | Bauernhaus | 73 | 2 |
| Ofenhausgässli | 0 | Brunnen | 153 | 3 |
| Ofenhausgässli | 0 | Grenzstein (2578141/1195861) | 592 | 3 |
| Ofenhausgässli | 0 | Grenzstein (2578142/1195868) | 592 | 3 |
| Ofenhausgässli | 2A | Ofenhaus | 43 | 2 |
| Ofenhausgässli | 6 | Bauernhaus | 153 | 2 |
| Ofenhausgässli | 7a | Stallscheune | 588 | 3 |
| Ofenhausgässli | 35 | Bauernhaus | 592 | 1 |
| Postgässli | 3 | Bauernhaus | 558/559 | 3 |
| Postgässli | 4 | Bauernhaus | 33 | 3 |
| Wilerstrasse | 0 | Grenzstein (2577750/1195819) | 4 | 1 |
| Wilerstrasse | 23 | Bauernhaus | 4 | 1 |

A3 Liste der einheimischen Heckenpflanzen**Dornbüsche**

| Deutscher Name | Lat. Name | Höhe | Lebensraum | Feuchtigkeit | Besonnung | Wachstum | Bemerkung |
|------------------------|---------------------------|-------------|--|--------------|--------------|----------|--|
| Weissdorn | <i>Crataegus</i> sp. | 4 – 5 m | Büsche, Hecken, Waldränder, Lichtungen; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Langsam | Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m im Wald erlaubt |
| Heckenrose | <i>Rosa canina</i> | 3 m | Hecken, Waldränder, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Mittel | Halbschattig | Schnell | Produziert Früchte, Bienenweide |
| Gewöhnliche Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> | 3 m | Unterholz, Hecken, Steingärten; vom Flachland bis 1800 m | Trocken | Schattig | Langsam | Kann Getreideschädlinge beherbergen |
| Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> | 0.6 – 1.5 m | Hecken, Waldränder, Steingärten; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Feucht | Halbschattig | Schnell | Produziert Früchte |
| Purgier-Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> | 3 m | Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Halbschattig | Langsam | Nahrungsquelle für Vögel |
| Schwarzdorn | <i>Prunus spinosa</i> | 3 m | Hecken, Waldränder; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Halbschattig | Langsam | Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel |
| Feld-Rose | <i>Rosa arvensis</i> | 1 m | Wälder, Waldränder, Hecken; vom Flachland bis 1800m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Nahrungsquelle für Vögel |
| Hecken-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> | 1 m | Waldränder, Büsche, Steinhäufen; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Mittel | Halbschattig | Mittel | Nahrungsquelle für Vögel |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> | 0.5 – 3 m | Büsche, Trockenwiesen ; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Mittel | Sonnig | Schnell | Nahrungsquelle für Vögel |
| Filz-Rose | <i>Rosa tomentosa</i> | 1 – 1.5 m | Büsche, Laubwald ; trockener Boden ; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Halbschattig | Mittel | Nahrungsquelle für Vögel |

Niedrige Büsche

| Deutscher Name | Lat. Name | Höhe | Lebensraum | Feuchtigkeit | Besonnung | Wachstum | Bemerkung |
|-------------------------|--------------------|-----------|--|--------------|--------------|----------|---|
| Faulbaum | Frangula alnus | 1-3 m | Erlenwald, Hecken, Moore; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Nur in feuchter Umgebung pflanzen |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | 2 m | Wald, Waldränder, Büsche, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Feucht | Halbschattig | Mittel | Kann Kirschenschädlinge beherbergen |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | 4 m | Hecken, Wald, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Feucht | Halbschattig | Langsam | Konkurrenzstark. Bienenweide |
| Strauch-kronwicke | Hippocrepis emerus | 0.5 – 2 m | Lichte Wälder, Büsche, Felsen; bevorzugt trockene und warme Standorte; Flachland bis 1200m | Trocken | Halbschattig | Langsam | Reichert den Boden mit Stickstoff an |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | 1 – 5 m | Hecken, Wald, Waldränder; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Langsam | Nahrungsquelle für Vögel |
| Haselnussstrauch | Corylus avellana | 5 m | Gehölz, Waldränder; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Halbschattig | Schnell | Konkurrenzstark, kann Obstgartenschädlinge beherbergen, produziert Früchte, Bienenweide |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | 7 m | Hecken, Büsche; häufig genutzt; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa | 4 m | Hecken, Felsen; von 700 m bis 1800 m (teilweise auch im Flachland) | Feucht | Halbschattig | Schnell | Produziert Früchte, Bienenweide, Nahrungsquelle für Vögel |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare | 4 m | Waldränder, Büsche; bevorzugt warme Standorte ; im Flachland (teilweise bis 1200m) | Mittel | Halbschattig | Schnell | Bienenweide |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | 5 m | Hecken, Büsche, Waldränder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Trocken | Halbschattig | Schnell | Bienenweide |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus | 4 m | Hecken, Uferwälder, Waldränder, Büsche; Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Bienenweide, Nahrungsquelle |

Sträucher

| Deutscher Name | Lat. Name | Höhe | Lebensraum | Feuchtig-keit | Beson-nung | Wachs-tum | Bemerkung |
|----------------|-------------------------|---------|---|---------------|--------------|-----------|--|
| Grauerle | <i>Alnus incana</i> | 15 m | Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Sehr feucht | Halbschattig | Schnell | Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz |
| Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> | 20 m | Ufer, feuchte Wälder; vom Flachland bis 1200m | Sehr feucht | Halbschattig | Schnell | Nahrungsquelle für Vögel, Feuerholz |
| Birke | <i>Betula pendula</i> | 25 m | Uferzone, Moore, Wald; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Sonnig | Schnell | Bienenweide |
| Hagebuche | <i>Carpinus betulus</i> | 20 m | Wald; im Flachland (teilweise bis 1200m) | Feucht | Schattig | Schnell | Geringer ökologischer Wert |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | 15 m | Wald, Hecken; häufig gepflanzt ; vom Flachland bis 1200m | Mittel | Halbschattig | Langsam | Bienenweide, produziert Futter |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> | 9 m | Uferwälder, Lichtungen, Wald-ränder, Steinbrüche, Schutthau-fen; vom Flachland bis 1800m (teilweise auch höher als 1800m) | Feucht | Halbschattig | Schnell | Bienenweide, Feuerholz |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> | 25 m | Waldränder, Wald, Hecken; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Feucht | Halbschattig | Schnell | Produziert Früchte, Bienenweide |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | 10 m | Uferwälder, Waldränder, feuchte Böden; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Schattig | Schnell | Produziert Früchte, Bienenweide |
| Purpurweide | <i>Salix purpurea</i> | 1 – 6 m | Ufer, Büsche, häufig gepflanzt ; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Sonnig | Schnell | Bienenweide |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> | 20 m | Ufer, Uferwälder; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Sehr feucht | Halbschattig | Schnell | Bienenweide, Feuerholz |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> | 15 m | Wald; von 700 bis 1200 m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Feuerbrandanfällig: Pflanzung nur oberhalb von 1000m |

Bäume

| Deutscher Name | Lat. Name | Höhe | Lebensraum | Feuchtigkeit | Besonnung | Wachstum | Bemerkung |
|----------------|----------------------------|---------|--|--------------|---------------|----------|--|
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | 50 m | Feuchter Wald; im Flachland (teilweise bis 1200 m) | Feucht | Halbschattig | Schnell | Nahrungsquelle für Vögel |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> | 28 m | Trockene und steinige Hänge, Wald ; bevorzugt trockene Standorte ; Flachland (teilweise bis 1200m) | Trocken | Halbschattig | Mittel | Nahrungsquelle für Vögel |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | 25 m | Laubwälder, Erlenwälder ; häufig gepflanzt ; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Schattig | Schnell | Bienenweide |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | 30 m | Wälder des Flachlands und der Berge, Hecken, Weiden ; häufig gepflanzt; Flachland bis 1800m | Feucht | Schattig | Schnell | Bienenweide |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | 25-40 m | Feuchte Wälder, Hecken; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Halbschattig | Schnell | Invasive Tendenz, geringer ökologischer Wert |
| Buche | <i>Fagus sylvatica</i> | 40 m | Wald; von 700 bis 1200 m (teilweise auch im Flachland und von 1200 bis 1800 m) | Feucht | Sehr schattig | Langsam | Geringer ökologischer Wert |
| Bergulme | <i>Ulmus glabra</i> | 30 m | Wald, Pärke | Feucht | Schattig | Schnell | Geringer ökologischer Wert |
| Silberpappel | <i>Populus alba</i> | 35 m | Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt oder halbspontan ; im Flachland | Feucht | Sonnig | Schnell | Bienenweide |
| Schwarzpappel | <i>Populus nigra</i> | 30 m | Uferwälder, Pärke, meist gepflanzt; vom Flachland bis 1200m | Sehr feucht | Halbschattig | Schnell | Bienenweide |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> | 30 m | Wald, verbuschte Hänge; vom Flachland bis 1200m | Mittel | Schattig | Langsam | Bienenweide |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> | 40 m | Wald; vom Flachland bis 1200m | Feucht | Schattig | Langsam | Bienenweide |
| Espe | <i>Populus tremula</i> | 20 m | Wald, Waldränder, Büsche; vom Flachland bis 1800m | Feucht | Sonnig | Schnell | Bienenweide |

Nadelbäume / immergrüne Pflanzen

Diese Arten weisen einen geringen ökologischen Wert auf, Weshalb Laubholzarten zu bevorzugen sind.

Nadelbäume sind in Höhenlagen über 1000m eher standortgerecht.

| Deutscher Name | Lat. Name | Höhe | Lebensraum | Feuchtigkeit | Besonnung | Wachstum | Bemerkung |
|--------------------|---------------------------|------|---|--------------|---------------|----------|-------------------------------------|
| Fichte | <i>Picea abies</i> | 50 m | Wald mit saurem Boden; von 700 bis 1800 m (teilweise auch im Flachland) | Feucht | Sehr schattig | Schnell | Geringer ökologischer Wert |
| Wacholder | <i>Juniperus communis</i> | 3 m | Wald, trockene Hänge, Felsen ; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Trocken | Sonnig | Langsam | Kann Birnbaumschädlinge beherbergen |
| Stechpalme | <i>Ilex aquifolium</i> | 10 m | Wald, vor allem Buchen- und Eichenwälder, nicht exponierte Standorte; vom Flachland bis 1200m | Mittel | Schattig | Langsam | Nahrungsquelle für Vögel |
| Eibe | <i>Taxus baccata</i> | 20 m | Bewaldete, schattige Hänge, Schluchten, häufig gepflanzt; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Mittel | Schattig | Langsam | Nahrungsquelle für Vögel |
| Waldkiefer / Föhre | <i>Pinus sylvestris</i> | 40 m | Wald, Felsen, Schwemmland, oft Pionier auf armen Böden ; vom Flachland bis 1800m | Mittel | Sonnig | Schnell | Geringer ökologischer Wert |
| Weisstanne | <i>Abies alba</i> | 60 m | Wald mit tiefem Boden ; vom Flachland bis 1200m (teilweise bis 1800m) | Sehr feucht | Sehr schattig | Langsam | Geringer ökologischer Wert |